

### **Fase 1 onderzoekslocaties met beoordeling via afwegingskader tijdelijke sociale woningbouw**

#### **Aanleiding**

Het vertrekpunt is om de (oude) lijst van mei 2023 te toetsen aan het nieuw vastgestelde afwegingskader voor tijdelijke sociale huurwoningen.

De oude lijst is mede tot stand gekomen in de zogenaamde luistersessies die met onze inwoners hebben plaatsgevonden. Hierbij zijn geen afwegingen of enig kader gebruikt voor het wel/niet op te lijst zetten van de mogelijke locaties. Daarbij is het een lijst met locaties voor versnelde woningbouw dus zowel voor permanente als tijdelijke woningbouw.

De oude lijst is met een aantal locaties aangevuld die na de besluitvorming in mei in beeld zijn gekomen. Het betreft de volgende locaties:

- 51 Welemanstraat
- 52 Bornerbroeksestraat: tussen Twickelerblokweg en arrestantencomplex (oost)
- 53 Grotestraat 212-214
- 54 Zenderen (combinatie met lopende initiatieven)
- 55 Hemmelhorst (wijkerslocatie)

Op 12 december heeft de gemeenteraad het afwegingskader vastgesteld. Met dit afwegingskader kan de oude lijst langs het nieuwe afwegingskader gelegd worden, waarmee het een lijst voor mogelijke onderzoekslocaties voor tijdelijke sociale woningbouw wordt (fase 1).

#### **Meer of minder geschikt**

Er is getracht inzicht te geven in het “meer of minder” geschikt zijn van de eerder genoemde locaties. Hiervoor zijn de locaties beoordeeld op de onderdelen uit het afwegingskader, waarbij per onderdeel een beoordeling is weergegeven:

- ++ Naar huidig inzicht voldoet de locatie goed aan dit onderwerp
- + Naar huidig inzicht voldoet de locatie aan dit onderwerp
- +/- Naar huidig inzicht vormt dit onderdeel geen belemmering voor tijdelijke woningbouw
- Dit onderdeel is op dit moment een belemmering en daardoor valt de locatie voor nu af

De beoordeling van de locaties heeft plaatsgevonden in afstemming met een brede werkgroep waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn vanuit de ruimtelijke ordening, stedenbouw, mobiliteit, juridisch, groen, water, vastgoed en welzijn.

#### **Categorisering en prioritering**

Met bovenstaande beoordeling zijn de locaties ingedeeld in de volgende categorieën die ook de prioritering aanduiden:

1. Locaties zijn in ontwikkeling voor tijdelijke sociale woningbouw
2. Huidig inzicht geschikt en beschikbaar (beide ++ score)
3. Huidig inzicht minder geschikt of beschikbaar (score minder dan ++)
4. Voldoet wellicht in toekomst aan afwegingskader
5. Voldoet niet aan afwegingskader

#### **Alfabetische volgorde**

Binnen bovengenoemde categorieën zijn de locaties op alfabetische volgorde weergegeven hetgeen geen betekenis in prioriteit heeft.



**Categorie 1: Locaties in ontwikkeling voor tijdelijke woningbouw**

catgori	Nr	Locatie	Huidiggebruik is exterieur	Geen omgevingsrechtelijke beperkingen	Geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw de komende 10 jaar	Beschikbaar	Is de eigenaar bereid om sociale woningbouw te realiseren	De locatie heeft geen voorbestemming	Is de sociale balans in de omgeving na realisatie acceptabel	1. Ontwikkelingen belemmeren de functionele functie van een gebied niet	2. Ontwikkelingen beperken de gebruiks mogelijkheden van onliggende percelen niet	3. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de intentie tot een veilig en gezond leefmilieu	4. Het vormt geen overmatige aanpassing of belemmering van de kwaliteit van het landschap	5. Het vormt geen overmatige aanpassing of belemmering van de kwaliteit van woonomgeving	Zijn de maatschappelijke kosten acceptabel	Geschied	Toelichting
1	1	Tichelkampweg	++	+	++	++	++	++	+	+	++	++	+	++	++	++	In ontwikkeling.

**Categorie 2: Huidig inzicht geschikt en beschikbaar**

catgori	Nr	Locatie	Huidiggebruik is exterieur	Geen omgevingsrechtelijke beperkingen	Geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw de komende 10 jaar	Beschikbaar	Is de eigenaar bereid om sociale woningbouw te realiseren	De locatie heeft geen voorbestemming	Is de sociale balans in de omgeving na realisatie acceptabel	1. Ontwikkelingen belemmeren de functionele functie van een gebied niet	2. Ontwikkelingen beperken de gebruiks mogelijkheden van onliggende percelen niet	3. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de intentie tot een veilig en gezond leefmilieu	4. Het vormt geen overmatige aanpassing of belemmering van de kwaliteit van het landschap	5. Het vormt geen overmatige aanpassing of belemmering van de kwaliteit van woonomgeving	Zijn de maatschappelijke kosten acceptabel	Geschied	Toelichting
2	20	Bornerbroeksestraat: Tussen Twickelerblokweg en arrestanten complex (west)	++	++	++	++	+	++	++	++	++	++	++	++	+	++	Eigenaar heeft een positieve grondhouding ten opzigt van de voorgenomen ontwikkeling.
2	18	Roskamlanden, fase 2 in Hertme	++	+	++	++	++	++	++	++	++	++	+/-	+	++	Tijdelijke woningbouw in aanvulling op de huidige woningbouwplannen.	
2	51	Welemanstraat	++	++	++	++	++	++	+	++	++	+	+/-	+	++	Voorstellen als ontwikkellocatie.	



Categorie 3: Huidig inzicht minder geschikt of beschikbaar



category	Nr	Locatie	Huidig gebruik is extensief	Geen omgevingsrechtelijke beperkingen	Geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw de komende 10 jaar	Is de eigenaar bereid om sociale woningbouw te realiseren	De locatie heeft geen woonbestemming	Is de sociale balans in de omgeving na realisatie acceptabel	1. Ontwikkelingen belemmeren de prioritaire functie van een gebied niet	2. Ontwikkelingen beperken de gebruiks mogelijkheden van omliggende percelen niet	3. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de intentie tot een veilig, en gezond leefklimaat	4. Het vormt geen onevenredige aanpassing of belemmering van de kwaliteit van het landschap	5. Het vormt geen onevenredige aanpassing of belemmering van de kwaliteit van woonomgeving	Zijn de maatschappelijke kosten acceptabel	Geschied	Toelichting	
3	9	Bornsche beekpark (depot + projectbureau BM)	+/-	+/-	++	+	++	++	++	+	++	++	+/-	+	++	+	Beschikbaar indien er een oplossing kan worden gevonden voor de waterretentie, het projectbureau en het depot. Verplichting tot instandhouding wadi.
3	10	Bornsche Maten: Hoek Goudrenet en Oude Deurningerweg	++	+/-	++	++	++	++	+/-	+/-	++	+/-	+/-	+	+	+	Bestemd als groen en verblijfsgebied. Verplichting tot instandhouding wadi.
3	48	Koppelsbrink bij rotonde Bontekoe	++	+	++	++	+	++	+	++	++	++	++	+	+	+	Onderdeel van beschermd dorpsgezicht. Toekomstig wellicht een optie na ontwikkeling Vloedveld verbinding irt mogelijke ontwikkelingen rotonde Bontekoe.
3	12	Oonksweg (incl hoek Beerninkweg/Lodijk/Oonksweg)	++	+	++	++	++	++	+	+	++	++	-/+	+	+	+	Gemeentelijk eigendom. Goede locatie, geclassificeerd als agrarisch met waarden. Aandacht voor lopende verplichtingen.
3	21	Stroom Eschlaan, richting Zenderen (hoek Oude Bieffel)	++	++	++	++	+/-	++	++	++	++	++	+/-	++	+	+	Eigendom derden. Agrarisch met waarden
3	11	Weideweg tegenover/naast Bornsche Harmonie	++	+/-	++	+	++	++	++	+	+	++	+	+	+	+	Externe veiligheid en geluid van spoor kan een belemmering vormen



### Categorie 4: Voldoet wellicht in toekomst aan afwegingskader

Huidgebruik is ok'erief	Geen omgevingsrechtelijke beperkingen	Geen plannen voor woning- of utiliteitsbouw de komende 10 jaar	Beschikbaar	Is de eigenaar bereid om sociale woningbouw te realiseren	De locatie heeft geen woonbestemming	De gemeente wil hier op dit moment geen permanente woonbestemming op vestigen	Is de sociale balans in de omgeving te realiseren acceptabel	1. Ontwikkelingen bepalen de prioriteit en functie van een gebied niet	2. Ontwikkelingen beperken de gebruiks mogelijkheden van omliggende percelen niet	3. De ontwikkeling biedt geen afbreuk aan de intentie tot een veilig en gezond leefklimaat	4. Het vormt geen overvloedige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap	5. Het vormt geen overvloedige aantasting of belemmering van de kwaliteit van woonomgeving	Zijn de maatschappelijke kosten acceptabel	Geschied
-------------------------	---------------------------------------	--	-------------	---	--------------------------------------	---	--	--	---	--	---	--	--	----------

catgori	Nr	Locatie													Toelichting
4	36	Bestaand vastgoed opkopen	+/-	+/-	+/-	-									Situationeel bekijken. Staan open voor aanbod indien van toepassing.
4	34	Bedrijfsgebouwen	+/-	+/-	+/-	-									Situationeel bekijken. Staan open voor aanbod indien van toepassing.
4	52	Bornerbroeksestraat: Tussen Twickelerblokweg en arrestanten complex (oost)	++	-	++	-									Eigendom Twickel (positieve grondhouding ten opzichte van gebruik voor tijdelijk versneld bouwen) maar kent op dit moment lopende verplichtingen op het gebruik.
4	15	De Bieffel	-	-	+	-									Vooralsnog in gebruik, gezien omliggende bedrijven zijn er omgevingsrechtelijke beperkingen van toepassing (categorie 3.1 en 3.2), ook in beeld als toekomstig
4	55	Hemmelhorst (Wijkerslocatie)	++	++	-	-									Is een gezamenlijke ontwikkeling met de gemeente Hengelo. Bestuurlijke afstemming is noodzakelijk.
4	37	Gemeentehuis	-	+/_	+	-									Eigendom gemeente. Nader onderzoek noodzakelijk in het kader van de nog op te stellen visie, dan wellicht in beeld als locatie voor (tijdelijke) woningbouw.
4	53	Grotestraat 212-214	+	+	-/+	-									Locatie is in beeld voor invulling met permanente woningbouw.
4	49	Parkeerplaatsen bebouwen, bijvoorbeeld naast gemeentehuis	-	++	++	-									Eigendom gemeente. Na vrijkomen gemeentehuis meenemen in total planontwikkeling. Aandacht voor totale parkeerbalans in centrum.
4	35	Schuren (VAB beleid?)	+/-	+/-	+/-	-									Situationeel bekijken. Staan open voor aanbod indien van toepassing.
4	33	Wonen op prive terreinen	+/-	+/-	+/-	-									Situationeel bekijken. Staan open voor aanbod indien van toepassing.
4	54	Zenderen (combinatie met lopende initiatieven)	+	+	+	+									In Zenderen wordt gezocht naar een geschikte en beschikbare locaties in combinatie met huidige initiatieven.



Categorie 5: Voldoet niet aan het afwegingskader

category	Nr	Locatie	Huidig gebruik is extensief	Geen omgevingsrechtelijke beperkingen	Green plannen voor woning- of utiliteitsbouw de komende 10 jaar	Beschikbaar	In de eigenaar te eind om sociale woningbouw te realiseren	De locatie heeft geen voorbestemming	De gemeente wil hier op dit moment geen permanente woonbestemming op vestigen	In de sociale balans in de omgeving te realiseren	1. Ontwikkelingen belemmeren de functionele functies van een gebied niet	2. Ontwikkelingen beperken de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet	3. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de intentie tot een veilige en gezond leefklimaat	4. Het vormt geen onevenredige aanpak van de kwaliteit van het landschap	5. Het vormt geen onevenredige aanpak van de kwaliteit van woonomgeving	Zijn de maatschappelijke kosten acceptabel?	Geschied	Toelichting
5	26	Achter Kerkedennen, tussen Bospoort en de N743	-/+	-	+	-												Ligt onder hoogspanningsleiding.
5	24	Autobedrijf Tichelkampweg	-	-	-	-												Planvorming door derden in voorbereiding
5	41	AZC (Maria Mediatrix)	-	++	-	-												Eigendom gemeente. In gebruik voor opvang Oekraïners. Toekomstige plannen voor permanente woningbouw in voorbereiding
5	27	Azelsestraat/Hosbekkeweg	+	-	+	-												Alle percelen eigendom derden en onder hoogspanning
5	19	Azelsestraat/Twickelerblokweg (tankstation)	-	-	-	-												Planvorming door derden in voorbereiding
5	3	Bornsche Maten 3B De Maten	++	++	-	-												In ontwikkeling (permanente sociale huurwoningen)
5	6	Bornsche Maten algemeen	++	++	-	-												Intensivering van betaalbare (huur) woningen
5	7	Bornsche Maten de Horsten (tegenover school)	++	++	-	-												Intensivering van betaalbare (huur) woningen
5	4	Bornsche Maten Goudbes	++	++	-	-												In ontwikkeling (permanente sociale huurwoningen).
5	8	Bornsche Maten Hemmelhorsthoefje (hoek Hemmelhorst/2e Hemmelhorst)	++	++	-	-												Zit al een woonbestemming op. Zal deels worden bebouwd.
5	5	Bornsche Maten Sonnebeeld	++	++	-	-												Wordt ontwikkeld voor permanente sociale huurwoningen.
5	39	Carmelitessen klooster Zenderen	-	++	+/-	-												Verkocht (onder voorbehoud), niet meer beschikbaar.
5	32	Gebied tussen Rientjesoven en Scholtensoven	-	+	+	-												Eigendom derden. In gebruik als bedrijventerrein.
5	16	Gebied tussen Twickelerblokweg en Aanmaatweg. (tussen scouting en moestuin)	-/+	-	+	-												Ligt onder hoogspanningsleiding.
5	28	Hedevelsdweg/ hoek Hedevelsdwarsweg	-	+/-	+	-												Eigendom derden. In gebruik als herteweide / tuin particulier. Daarnaast Agrarisch met waarden